

De nye regler for ejendomsværdiskat mv. fra og med 2024

Folketinget har vedtaget de nye regler for beregning af ejendomsværdiskat og grundskyld for familiens parcelhus, ejerlejlighed og sommerbolig.

Ejendomsværdiskat

På grund af det i 2001 gennemførte skattestop for ejendomsværdiskatten har boligejernes beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat siden 2003 som oftest været enten den offentlige ejendomsvurdering i 2001 med tillæg af 5 % eller den offentlige ejendomsvurdering i 2002.

Ejendomsværdiskatten er blevet beregnet med 10 promille (fra og med 2021 dog 9,2 promille) af den del af beskatningsgrundlaget, der ikke overstiger 3.040.000 kr., og 30 promille af en overskydende værdi.

Efter de nye regler skal beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat fra og med 2024 være den offentlige ejendomsvurdering i året før indkomståret nedsat med 20 %.

Ejendomsværdiskatten beregnes som:

- 5,1 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der ikke overstiger 9,2 mio. kr. (2024-niveau)
- 14 promille af den del af beskatningsgrundlaget, der overstiger 9,2 mio. kr.

Indtil de almindelige 2022-vurderinger er udsendt, vil beskatningsgrundlaget blive fastsat ud fra foreløbige vurderinger. Der vil ske en efterregulering af den beregnede ejendomsværdiskat (og grundskyld), når den endelige vurdering foreligger.

Grundskyld (ejendomsskat)

Beskatningsgrundlaget for grundskyld er 80 % af den offentlige ejendomsvurdering i året før indkomståret, dog kun den del, der udgør grundværdien.

Satsen for beregning af grundskyld fastsættes af kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune

og kan fra og med 2024 højst udgøre 30 promille. For årene 2021-2028 kan der ikke fastsættes en højere promille end den, der var gældende for 2020.

I dag opkræves ejendomsværdiskat via forskudsregistreringen/årsopgørelsen. Fra og med 2024 vil grundskylden af ejerboliger også blive opkrævet via forskudsregistreringen/årsopgørelsen.

Rabatordning ved stigning i ejendomsværdiskat og grundskyld

For at sikre at boligejere ikke skal betale højere samlede boligskatter (ejendomsværdiskat og grundskyld) ved overgang til de nye beskatningsregler, er der indført en rabatordning. Der er tale om en ordning, hvor man ser på beløbene for ejendomsværdiskat og grundskyld under ét. Udgør den beregnede stigning i ejendomsværdiskatten 3.000 kr. og et fald i grundskylden på 2.000 kr. opnås en rabat i ejendomsværdiskatten på 1.000 kr.

Rabatordningen gælder, hvis følgende tre betingelser alle er opfyldt:

- Boligen er en ejerbolig og ejet af en person
- Ejeren har **overtaget** boligen senest den 31. december 2023
- Ejeren har pligt til at betale ejendomsværdiskat og/eller grundskyld for boligen for 2024.

Hvis parcelhuset eller ejerlejligheden mv. eksempelvis er købt i 2022 (senest den 31. december 2023), men er udlejet til beboelse frem til og med 2025, hvorefter ejeren flytter ind i boligen og derfor skal betale ejendomsværdiskat, vil han være omfattet af en skatterabat på en eventuel stigning i ejendomsværdiskatten.

Udenlandske ferieboliger

Der skal fastsættes et beregningsgrundlag for ejendomsværdiskatten, og dette vil som oftest blive en indekseret anskaffelsessum tillagt forbedringer frem til og med indkomståret før det

år, der skal beregnes ejendomsværdiskat.

Ellers er reglerne som for danske boliger, herunder indefrysningsordning for stigningerne i ejendomsværdiskatten. Skattestyrelsen kræver dog en særlig form for sikkerhedsstillelse for det skyldige beløb.

Lån til betaling af en stigning i boligskatterne

Der er indført en permanent indefrysningsordning (lån), som gælder såvel stigninger i ejendomsværdiskat som grundskyld. Man kan selvfølgelig også vælge at betale de pålagte stigninger.

Der ydes lån ("indefrysning") til betaling af alle nominelle stigninger i ejendomsværdiskat og grundskyld. Det indebærer, at der vil blive ydet lån til stigninger, der skyldes den almindelige prisudvikling på boligmarkedet osv.

Indefrysning af sådanne stigninger i ejendomsværdiskat og/eller grundskyld har følgende konsekvenser:

- Som sikkerhed for lånet får Skattestyrelsen panteret i ejendommen, og pantet vil altid ligge sidst i dækningsrækkefølgen
- Lånet skal tilbagebetales ved salg af ejendommen
- Lånet er en hæftelse på ejendommen, og i en salgssituation er det derfor vigtigt, at køber sikrer sig, at sælger indfrier lånet.

Valg af indefrysningsordningen sker via personens almindelige forskudsregistrering. Ejer man såvel en ejerlejlighed som et sommerhus, kan man vælge, om der skal ydes lån til begge ejendomme eller kun den ene. Tilvalg af lån efter indefrysningsordningen vil automatisk blive videreført til efterfølgende indkomstår, indtil ejeren aktivt fravælger lånet.

Der beregnes renter af lånet, og renterne bliver en del af det indefrosne beløb.